

Horizon



Travailler ensemble, élargir son horizon

N°14

AVRIL

2011

SOMMAIRE

COPROPRIÉTÉS

Mais où sont les « Z » ?

En bref : Crédit d'impôt
à suivre

1

INDICETO

Foncière logement

Partenaire Particulier : Foncière

2

Interview

La formation qui prépare
la pratique

CHALLENGE

Classement Première
Division

3

FDI I.C.I

La synergie « versus »
satisfaction client

4

EN bref

■ Crédit d'impôt à suivre...

Si vous avez effectué des dépenses dans le cadre de l'isolation thermique en 2010 : le crédit d'impôt est de 15 % sur les fenêtres, volets isolants et portes d'entrée, 25 % (main d'œuvre comprise) sur les parois opaques, 25 % sur le calorifugeage des installations de chauffage.

Pour des travaux réalisés en 2011 :

Le crédit d'impôt n'échappe pas au « rabot fiscal » d'environ 10 %.

Pour l'isolation des parois opaques, un arrêté du 30 décembre 2010 a plafonné les dépenses par mètre carré pouvant bénéficier du crédit d'impôt : 150 €/m² pour l'isolation par l'extérieur et 100 €/m² pour l'isolation par l'intérieur.

Notre chance : appartenir à un réseau impliqué dans tous les métiers liés à l'immobilier, la transaction, la gérance, la gestion de copropriétés !

Gérer, louer, vendre, revendre... habiter vivre ! Notre rôle ne se limite pas à la seule gestion et à la mutation des biens. Il est surtout d'accompagner nos clients avec les bons services, les bons outils et les bons interlocuteurs, spécialistes dans chaque domaine. Nous y gagnons leur satisfaction et leur confiance.

Pour cela nous devons nous ouvrir les uns aux autres, au métier de l'autre, apprendre à se connaître, à travailler ensemble... c'est par là que tout commence.

Membre de la Commission Permanente Administration de biens et Transaction

Dans un réseau comme le nôtre, les sources de synergie sont nombreuses et pourtant pas toujours valorisées. Y remédier est très simple. **En associant nos compétences, nous créons de la valeur pour nos clients et nous enrichissons nos propres métiers.** Les opportunités de croissance sont si souvent sous nos yeux sans que nous ayons pris le temps de les voir.

Une fois de plus, pour élargir notre horizon, la solution est tout près de nous dans la communication et l'échange entre nous pour un meilleur service pour nos clients.

Sylvie Meigen



[Copropriétaires / Propriétaires / Bailleurs] Mais où sont les « Z » ?

On parle de leurs conditions. On recherche leur présence. Où sont les nouvelles « Z » ? Comment s'y retrouver dans cette multitude d'offres avec leurs avantages fiscaux, financiers, pour accéder à la propriété, l'investissement locatif ou l'amélioration de l'habitat ? Certaines sont soumises à de nouvelles conditions, d'autres disparaissent, de nouvelles arrivent... Faisons le point sur leur évolution.

Devenir propriétaire

Ne cherchez plus le **crédit d'impôt** sur les intérêts d'emprunt ni le Pass Foncier (qui permettait d'acheter une maison en différant le paiement du terrain), ils sont **définitivement supprimés** car l'heure est aux économies et à la simplification. Quant au prêt à taux zéro, il fait place à un nouveau dispositif réservé aux primo accédants et baptisé « PTZ+ ».

Notre expert vous en dit plus dans le Focus ci-contre.

Investir dans le locatif

L'**avantage Scellier** est totalement recadré. Depuis le 1^{er} janvier 2011, les plafonds de loyers fixés pour la location ont baissé (de 26 % en zone A sauf à Paris et dans 29 communes limitrophes, de 14 % pour les villes moyennes qui constituent la zone B). Certaines communes de la zone C peuvent demander une dérogation pour être intégrées au dispositif.

Enfin, la **réduction d'impôt diminue** et son taux est passé à 22 % pour les logements à basse consommation énergétique labellisés BBC et 13 % pour les autres.

La diminution de 10 % concerne également les réductions d'impôt touchant les investissements locatifs dans

l'immobilier de loisirs, l'immobilier en **outre-mer** et les investissements forestiers.

>> suite page 2

[Focus du spécialiste*] Nouveau prêt à taux zéro pour tous !



NPTZ, PTZ + ... ? Les prêts à taux zéro... ? Cela ne vous parle pas beaucoup ? Nous avons éclairci les choses pour vous. Depuis le 1^{er} Janvier 2011, le NPTZ a laissé la place au nouveau PTZ +.

Le gouvernement souhaite permettre au plus grand nombre d'obtenir un prêt à 0% sur une partie de leur prêt global. L'instauration de ce nouveau PTZ + vient compenser la disparition de certaines aides à l'accession, l'objectif final étant que 100% des ménages primo-accédants puissent bénéficier de ce prêt contre 60% avec le NPTZ.

Cependant, ce nouveau prêt pourrait générer des disparités très fortes.

Exemple : Pour un célibataire qui se porterait acquéreur d'un bien ancien, dont la consommation énergétique, est classée G, en zone C, le montant maximal du PTZ+ serait de 3 950 €. En revanche, pour un ménage avec 3 enfants qui se porterait acquéreur d'un bien neuf BBC en zone A, le montant maximal du PTZ+ serait de 143 600 €.

>> suite page 2

Habitez, vivez !



Améliorer l'habitat

Le **crédit d'impôt développement durable**, prévu en principe jusqu'en 2012, subit de nouvelles modifications. Malgré les incitations à réaliser des **travaux d'économie d'énergie, les taux sont abaissés** notamment pour les fenêtres et les chaudières.

L'heure est aux restrictions en ce qui concerne les **subventions de l'Anah** (Agence nationale de l'habitat) accordées pour l'amélioration des résidences principales aux propriétaires occupants modestes, aux propriétaires bailleurs qui s'engagent à respecter des plafonds de loyers et de

ressources des locataires ou aux copropriétés dégradées. La priorité est donnée aux travaux de rénovation thermique, notamment dans les cas de précarité énergétique, et à la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.

A suivre : La **garantie des risques locatifs (GRL)** apporte au propriétaire bailleur la garantie de percevoir ses loyers en cas de défaillance du locataire. Elle devrait faire l'objet de nouveaux ajustements pour favoriser sa généralisation car elle contribue à faciliter l'accès au logement pour des personnes à revenus modestes.



[Focus du spécialiste*] suite

Pour y voir plus clair !

(Ci-dessous un tableau précisant les évolutions et nuances entre les deux prêts.)

	« PTZ + »	NPTZ
Conditions de ressources	NON	OUI
Primo accédant	OUI (uniquement)	OUI (uniquement)
Achat résidence principale	OUI (uniquement)	OUI (uniquement)
Frais de dossier	NON	NON
Intérêts sur le prêt	NON	NON
Zones éligibles	Zone A, B1, B2 et C *	Zone A, B (B1 et B2) et C *
Montant PTZ	Variable en fonction de la zone géographique, de la performance énergétique du bien, de son objet (neuf ou ancien) de la composition du ménage, du coût de l'opération et du montant du ou des autres prêts d'une durée supérieure à 2 ans.	Variable en fonction de la taille du ménage, de la zone géographique du logement et de l'objet, (neuf ou ancien), du coût de l'opération et du montant du ou des autres prêts d'une durée supérieure à 2 ans. (Jusqu'au 31 décembre 2010 majoration de 50% pour l'achat d'un logement neuf)
Durée remboursement PTZ	Variable en fonction de la zone géographique, des revenus de l'emprunteur et de la composition du ménage (Entre 5 et 30 ans)	De 6 à 26 ans en fonction des revenus du ménage et hors majoration ENL et BBC.
Prise en compte des performances énergétique	Dans l'ancien : oui	Dans l'ancien : non
	Dans le neuf : oui	Dans le neuf : oui pour majoration BBC

(Le tableau ci-dessus présente succinctement les principes du NPTZ et du PTZ+, pour plus d'informations vous pouvez consulter www.credit-immobilier-de-france.fr
* (Dans quelle zone se situe votre ville ? Consultez les zones PTZ+) sur www.credit-immobilier-de-france.fr

INDICETO	
Indice FFB* 4 ^{ème} trimestre 2010	851,2
Indice INSEE de la consommation hors tabac 02/10 -02/11	1,6
ENONIA Fév 2011	0,6780 %
Janv 2011	0,6672 %
TME Fév 2011	3,65 %
Janv 2011	3,50 %
Taux conversion EURO	6,55957

* Fédération Française du Bâtiment

Le cap pour 2011

En complément du maintien de l'Aide Personnalisée au Logement et de l'Allocation Logement, le PTZ+ constitue la mesure phare en matière d'aide à l'accession en 2011, puisque le PASS Foncier, le NPTZ, la majoration ENL, la majoration BBC et la déductibilité des intérêts d'emprunt ne sont pas reconduits.

Le Crédit Immobilier de France est d'ores et déjà en mesure de proposer des solutions de financement qui permettent d'optimiser le pouvoir d'achat immobilier des ménages primo-accédants, secundo accédants et investisseurs à des conditions de financement compétitives. Notre savoir-faire repose sur notre capacité à proposer des alternatives complémentaires aux prêts aidés.

A titre d'exemple, nous nous sommes inspirés de la valorisation annuelle des loyers pour permettre au plus grand nombre d'accéder à la propriété avec une mensualité initiale très basse et à taux fixe. Les premières simulations démontrent que nous pouvons accroître l'enveloppe d'emprunt de plus de 6% avec une durée initiale équivalente à plus de 20% en allongeant la durée de remboursement.

Allez vite sur www.credit-immobilier-de-france.fr

De la gérance locative à la gestion de copropriété

Vendre certains de ses logements pour en financer de nouveaux. L'idée a fait son chemin.

En 2009, Foncière Logement a mis en place un nouveau modèle économique impliquant un **nouveau mode de financement pour la réalisation future de ses objectifs d'investissement.**

En pratique, Foncière Logement aura également recours aux compétences de gestionnaires de copropriété. Une évolution à suivre de très près !

Elle n'est ni promoteur ni constructeur. Pourtant, elle aura réalisé 5 000 logements en 2010, à raison d'un programme livré par jour ! Depuis sa création, Foncière Logement a investi 6,3 milliards d'euros pour plus de 27 000 logements dans toute la France.

Elle n'en assure pas elle-même la gestion locative, mais confie cette mission aux administrateurs de biens. Plusieurs entités du réseau Immo de France travaillent déjà avec Foncière Logement : Sagefrance, CIF Nantes, Immo de France Bordeaux, Marseille, ... Alors pourquoi pas vous ?

Pour les initiés, rendez-vous sur le net !

Foncière Logement lance chaque année une consultation en vue de choisir des gestionnaires pour les nouveaux programmes dont elle s'est rendue acquéreur sur l'ensemble du territoire national.

Un site Intranet <http://ao-gestion.foncierelogement.com> est mis à disposition des administrateurs de biens sélectionnés par Foncière Logement. Cet intranet donne toutes les informations sur les modalités de consultation et permet aux

professionnels intéressés de retirer un dossier puis de déposer leur offre.

Tout ce que vous avez toujours rêvé de savoir...

Foncière Logement est une association à but non lucratif régie par la loi de 1901 créée dans le cadre de la convention État-UESL (Union d'Économie Sociale pour le Logement, représentant les organismes gestionnaires d'Action Logement) du 11 décembre 2001.

Son objectif est d'offrir aux salariés des entreprises participant à Action Logement des logements locatifs de qualité et de contribuer à terme, par transfert gratuit de son patrimoine immobilier, au financement des régimes de retraites complémentaires obligatoires par répartition des salariés du secteur privé (AGIRC et ARRCO).

Foncière Logement participe au développement immobilier dans les territoires où l'offre locative est insuffisante, en achetant des logements ou des programmes auprès des organismes sociaux ou de promoteurs privés. Elle participe également au renouvellement urbain contribuant à la mixité sociale et à la diversité locative dans le cadre des projets de l'ANRU (Agence Nationale de Rénovation Urbaine).



Directeur de publication

Juan José de Mateo

Rédaction

Michel de Certeau

Réalisation

Sic

Impression

Progrès Graphic





[Interview]

La formation qui prépare à la pratique - "31"

Cette école spécialisée dans les métiers de l'immobilier et de l'administration de biens a ouvert ses portes en 2007. Son nom : **Institut International de l'Immobilier ou 31**. Les étudiants sélectionnés peuvent suivre 2 types de formation en fonction de leur niveau d'études : La formation Bachelor « Métiers de l'immobilier » d'une durée de 12 mois, ouverte aux étudiants titulaires d'un BAC+2/3 et la formation Mastère « Administration de biens » d'une durée de 12 mois ouverte aux étudiants titulaires d'un BAC+4/5.

Rencontre avec une ex-étudiante qui a achevé son cursus en septembre 2010. Immédiatement embauchée dans l'agence Immo de France où elle a effectué son stage, elle est déjà à fond dans son nouveau métier.

Pauline Loysel

Flash back : « Jean Marie Paulet Président d'Immo de France signataire de la convention qui lie I3 à Immo de France a fait confiance à l'école et a demandé à pouvoir former un étudiant qui rejoindrait ses équipes. Jean Paul Reduron Dirigeant des activités Services Immobiliers du « Forez » a accueilli Pauline Loysel, l'a accompagnée dans sa formation avec ses chefs de service et... » le scénario de ce film réalité se finit bien... Elle œuvre aujourd'hui au service des clients de Saint-Etienne en gérance locative chez Immo de France...



Horizon : Qu'est-ce qui vous a amenée à cette formation ?

« J'ai commencé par faire du droit de l'urbanisme et de l'immobilier. Le cursus universitaire se déroule sur 3 ans avec des stages, donc j'ai décidé de faire la dernière année à 31 pour être vraiment préparée à un métier précis.

H : En quoi la formation de 31 diffère-t-elle de l'université ?

« On acquiert les connaissances nécessaires pour exercer le métier, on travaille beaucoup sur des exposés, on est plus ouvert au marketing et au management... Et surtout, on est vraiment préparé à la pratique.

H : Que vous apporte le stage de 6 mois ?

« Je suis passée dans tous les services, depuis la comptabilité mandant, la gérance locative, la location, le syndic, jusqu'à la transaction. Cela permet de regarder plus loin, de connaître les gens dans tous les métiers. Le stage ouvre des portes.

H : Finalement, quels bénéfices tirez-vous de votre formation 31 ?

« On a un métier. L'agence Immo de France dans laquelle j'ai effectué mon stage m'a proposé un poste en gérance locative. C'est un travail très diversifié où l'on côtoie les propriétaires, les locataires et les entreprises. Il faut être très réactif. On met nos connaissances en pratique et on prend de l'assurance vis-à-vis de la clientèle. »

1^{ÈRE} DIVISION TRANSACTION IMMO DE FRANCE

Rang	Nom Prénom	Agence	Nbre	Kpoints
1	PALMER Paul	Immo de France Ain - St Genis Pouilly	31	26 234
2	TRONCHETTI Frédéric	Immo de France (Toulon)	34	24 715
3	MIRALLES Jean-François	4807 Annecy	36	20 763
4	BIOLEY Denis	AB Serti	30	19 266
5	GLATIGNY Anne	4807 St Julien	29	19 184
6	LAISSUS Marie Pierre	CIS Immobilier Mèribel	14	18 480
7	PUILLET Christine	4807 Annecy	36	17 880
8	SERVAS Dany	Immobilier de la Ravinelle	27	15 580
9	LAURENT Patrick	Immobilier de la Ravinelle	29	15 474
10	MIRAY Alexis	Immo de France Normandie (Rouen)	30	14 828

1^{ÈRE} DIVISION SYNDIC IMMO DE FRANCE

Rang	Nom Prénom	Agence	Nbre	Kpoints
1	OHAYON Stéphane	Sagefrance	1 597	16 140 879
2	CLERISSE Antoine	Immo de France Aquitaine	627	1 868 251
3	BONNET Stéphane	MSI Annemasse	335	962 709
4	DREVET Nathalie	4807 Annecy	274	554 058
5	MICHON Thierry	4807 Bonneville	595	477 632
6	BONICEL Benoît	FDI-ICI	197	229 587
7	BERNARDIE Corinne	Immo de France (Toulon)	117	122 148
8	LECRIVAIN Christine	CIS Immobilier Bourg St-Maurice	161	109 493
9	FABERT Franck	FDI-ICI	80	102 302
10	BOMBRUN Françoise	Immo de France Agim Immobilier	325	99 208

1^{ÈRE} DIVISION GÉRANCE IMMO DE FRANCE

Rang	Nom Prénom	Agence	Nbre	Kpoints
1	FRELIER Sabine	Nicolas et Vicher	106	238 818
2	DUQUEROY Corinne	Immo de France Aquitaine	85	207 160
3	JANIN Joëlle	Immobilier de la Ravinelle	82	194 651
4	BOUCHENEZ Carole	4807 Annecy	101	167 408
5	DUCOU Jeanine	Immo de France (Toulon)	66	166 716
6	GAILLARD Denise	4807 Sallanches	176	135 710
7	ROUCH Estève	FDI-ICI	88	133 691
8	ROBIN Laurence	4807 Annemasse	75	123 316
9	SAINT-GERARD Monique	Immo de France Valrim	60	91 914
10	TINHELA Martine	Sagefrance	97	71 295

1^{ÈRE} DIVISION MEILLEURE PROGRESSION TRANSACTION

Rang	Nom Prénom	Agence	Nbre	Kpoints
1	PALMER Paul	Immo de France Ain - St Genis Pouilly	10	47,62%
2	ROMANET Patricia	AB Serti	6	34,34%
3	MIRAY Alexis	Immo de France Normandie	7	30,43%

1^{ÈRE} DIVISION MEILLEURE PROGRESSION SYNDIC

Rang	Nom Prénom	Agence	Nbre	Kpoints
1	BORDENAVE Christophe	Immo de France Aquitaine	128	115,32%
2	MICHON Thierry	4807 Bonneville	231	63,46%
3	OHAYON Stéphane	Sagefrance	576	56,42%

1^{ÈRE} DIVISION MEILLEURE PROGRESSION GÉRANCE

Rang	Nom Prénom	Agence	Nbre	Kpoints
1	FRELIER Sabine	Nicolas et Vicher	87	457,89%
2	HUDRY Emmanuel	4807 La Roche	45	450,00%
3	GUSTAVE Catherine	CIS Immobilier Chambéry	20	64,52%

FDI

I.C.I.

Transaction - Gestion - Location Saisonnière
Syndic de Copropriété

La Synergie « versus » la satisfaction client

Ancré depuis 1913 en Languedoc-Roussillon, FDI GROUPE, membre du réseau Procvivis, associe les missions sociales, les actions en faveur de l'accès à la propriété des ménages modestes, la promotion immobilière et les services immobiliers. Toujours avec la même ambition : apporter des réponses globales, innovantes et adaptées aux besoins, en portant « un autre regard sur l'immobilier en Languedoc-Roussillon »

Rencontre avec Dominique Guérin, Directeur Général de FDI Groupe, Frédéric Delmas, Directeur Adjoint de FDI Groupe et Alberto Vicoso de Gouveia, Directeur de FDI I.C.I.

Horizon : Quelle est la place des services immobiliers dans FDI Groupe ?

Alberto Vicoso de Gouveia : L'administration de biens est exercée par FDI I.C.I. et par FDI GACI. Nous avons deux agences à Montpellier et une à la Grande Motte, pour un total de près de 14 000 lots de copropriété et 3 000 en gérance locative.

Dominique Guérin : FDI GACI développe également une activité spécifique de gestion de centres commerciaux, avec 17 centres commerciaux dans le grand Sud-Est et de gestion locative de baux commerciaux. C'est un métier de services et de valeur ajoutée qui nécessite une très grande réactivité. Ce savoir-faire très spécifique est au service de tout le réseau Immo de France.

Horizon : Les services immobiliers travaillent en synergie avec les autres activités du Groupe. Avez-vous un exemple pratique ?

Frédéric Delmas : Nous sommes le premier syndic de tous les nouveaux

programmes de FDI Promotion. Mais la synergie commence très en amont du projet. Le syndic gère sur la durée, il connaît les difficultés lorsque les parties communes sont mal agencées ou quand les équipements sont coûteux à entretenir. Les équipes de promotion immobilière vont donc chercher des conseils auprès des administrateurs de biens qui vont aider à anticiper les charges de gestion et orienter un certain nombre de choix dès la conception de l'immeuble.

Horizon : La synergie, c'est donc aussi la connaissance du métier des autres...

Frédéric Delmas : Il y a une synergie de moyens et de compétences : on assemble des métiers, on crée une compétence complémentaire qui se traduit par une valeur ajoutée pour le client. Notre savoir-faire fait gagner du temps à nos clients en les renseignant ou en les accompagnant vers le bon service, le bon financement.

La synergie enrichit les métiers et les compétences des collaborateurs et leur permet d'avoir un parcours professionnel différent. C'est gagnant / gagnant. Ce mode de fonctionnement est expliqué lors des recrutements.

Dominique Guérin : Il faut un enjeu durable. Se parler, concevoir en commun, vendre en commun, c'est une façon de développer de nouvelles compétences. Plus tôt on a conçu une offre commune, meilleurs sont les résultats sur le terrain.



Alberto Vicoso de Gouveia



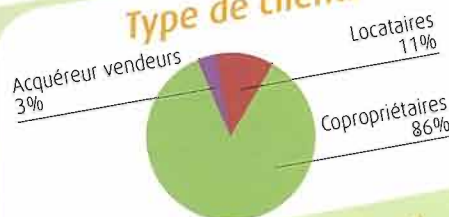
Dominique Guérin



Frédéric Delmas

Chiffres clés

Type de clients



C.A. par activité (en keuros)



Lots gérés au 1^{er} janvier 2011

Gestion locative	1052 mandats (dont 974 habitations et 78 locaux commerciaux)
Syndic	13483 lots (dont 12425 lots habitations et 1058 lots commerciaux) dans 212 ensembles immobiliers (dont 192 copropriétés et 20 centres commerciaux)
Transactions	47 ventes annuelles
43 collaborateurs	

Coordonnées des agences

- FDI Groupe**
1 place Alexandre Laissac
34000 MONTPELLIER
Tél. : 04 99 74 25 25
- 11 bis Rue de la Loge
34000 MONTPELLIER
Tél. : 04 67 66 31 33
- 123 bis avenue de Palavas CS 10006
34078 MONTPELLIER CEDEX 3
Tél. : 04 67 69 66 50
- Résidence Le Club
25 rue du Casino CS30031
34280 LA GRANDE MOTTE
Tél. : 04 67 56 61 92

Habitez, vivez !